

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

**No. 867 / 23
du 14 juillet 2023**

Audience publique du vendredi, quatorze juillet deux mille vingt-trois

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse,

représentée par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

représentée par Maître Fanny BERREZAI, avocat, en remplacement de Maître Elisabeth ALVES, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Suivant requête déposée en date du 7 février 2023 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le

tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du vendredi, 10 mars 2023, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 10 juillet 2023.

Maître Daniel CRAVATTE, représentant de la partie demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Maître Fanny BERREZAI représentante de la partie défenderesse, fut entendue en ses moyens et explications.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch en date du 7 février 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de céans pour la voir condamner au paiement de la somme de 1.000.- euros à titre d'arriérés de loyer pour les mois de mai 2022 à février 2023, voir résilier le contrat de bail entre parties ainsi que pour voir ordonner le déguerpissement forcé de la locataire dans un délai de huitaine à partir de la notification du jugement à intervenir.

Il a par ailleurs réclamé l'exécution provisoire du jugement à intervenir quant à la demande pécuniaire.

Dans sa requête, il s'est encore réservé le droit de réclamer ultérieurement des loyers échus en cours d'instance ainsi que des dommages-intérêts.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'en mars 2009, il aurait loué son appartement sis à ADRESSE3.) à PERSONNE2.) au prix de 750.- euros par mois, charges comprises. En mars 2022, il aurait adressé un courrier à sa locataire afin de demander une augmentation de ce loyer à 900.- euros à partir du 1^{er} mai 2022 en raison de l'augmentation du prix du mazout et de l'électricité. La défenderesse n'aurait, malgré acceptation de l'augmentation, adapté l'ordre permanent et viré les arriérés qu'en février 2023. En raison du laps de temps important écoulé, ce retard de paiement constituerait un motif de résiliation du bail. Celle-ci serait encore justifiée à cause des bruits causés par la locataire et sa fille qui dérangeraient très fortement les autres occupants de l'immeuble.

PERSONNE2.) s'y oppose en remarquant tout d'abord qu'elle se serait conformée aux exigences du bailleur en réglant les arriérés et en adaptant ses paiements mensuels. Elle estime que l'augmentation du loyer est contestable en tant que telle mais qu'elle l'aurait néanmoins acceptée par peur des éventuelles conséquences. Il s'agirait en effet d'une augmentation de loyer dépassant les 5% autorisés par la loi. S'agissant du reproche tenant au tapage, elle l'a formellement démenti en soulignant qu'au cours des 15 ans du bail, il n'y aurait jamais eu de réclamations en ce sens. Elle estime que le demandeur verserait des attestations de complaisance de deux autres locataires. L'un d'eux y louerait depuis 9 ans mais ne se serait jamais plaint auparavant. Une autre explication pourrait être une isolation acoustique insuffisante qui ne serait pas imputable au locataire. En tout cas, sa fille ne serait pas présente en semaine alors qu'elle résiderait dans un internat à ADRESSE4.).

Par voie reconventionnelle, elle a requis que l'accès à la buanderie soit libéré alors que le propriétaire aurait cadenassé la porte d'entrée audit local.

Elle a encore requis l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

En ordre subsidiaire, et pour le cas où la résiliation serait prononcée, elle sollicite un délai adapté à sa situation, donnant à considérer qu'elle souffrirait d'une tumeur au cerveau et que ses revenus seraient modestes.

PERSONNE1.) a maintenu son argumentaire relatif à l'acceptation du loyer par la locataire et le caractère sérieux des troubles causés par la locataire et sa fille, notamment en pleine nuit. Comme la buanderie ne ferait pas partie de l'objet loué dans le contrat de bail et que son utilisation constituerait une simple tolérance, la demande reconventionnelle serait à rejeter.

Il est constant en cause que par contrat de bail en date du 3 mars 2009, les époux PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à ADRESSE2.), et moyennant paiement d'un loyer mensuel de 750.- euros, charges comprises.

Par courrier du 28 mars 2022, le bailleur a demandé une augmentation de ce loyer à 900.- euros à partir du 1^{er} mai 2022.

Par courrier du 16 mai 2022, PERSONNE1.) a déclaré résilier le bail entre parties sans indication de motifs.

La demande en justice a été déposée le 7 février 2023 et PERSONNE2.) l'a reçue le 8 février 2023.

Le 13 février 2023, PERSONNE2.) a effectué un virement portant sur les arriérés de loyer et elle a adapté son ordre permanent au montant de 900.- euros requis par le bailleur.

Le tribunal tient à remarquer qu'en cas de refus de l'augmentation par le locataire, une demande en modification du loyer doit être présentée devant la commission des loyers compétente. Comme il est parfaitement compréhensible que PERSONNE2.) ait préféré attendre l'ouverture d'une procédure afférente mais qu'elle a, sous l'impression de l'introduction d'une action en justice tendant à la résiliation du bail et à son déguerpissement, précipitamment procédé à l'adaptation du loyer et au règlement des arriérés, partant à l'acceptation tacite de l'augmentation, le tribunal ne saurait voir en son comportement un motif justifiant la résiliation d'un bail dont les termes ont été respectés par la locataire depuis le 3 mars 2009.

PERSONNE1.) verse encore deux attestations testimoniales ainsi qu'un courrier conjoint des deux auteurs des attestations afin d'établir que PERSONNE2.) ne respecterait pas l'article 1728, point 1° du Code civil.

Force est de constater que ces dépositions manquent de précision alors qu'elles ne permettent pas d'apprécier ni depuis combien de temps ni à quelle fréquence se produisent les bruits tant diurnes que nocturnes.

Si le tribunal ne peut ignorer que le problème apparaît comme réel, il n'est toutefois, et du moins à l'heure actuelle, pas encore de nature à justifier une résiliation d'un bail qui, faut-il le rappeler, compte une durée de 14 ans. Aucun fait semblable antérieur n'a été prouvé ni même allégué par le bailleur.

PERSONNE1.) est dès lors à débouter de sa demande tant en résiliation judiciaire du contrat de bail que de celle en déguerpissement de la locataire.

Comme la buanderie ne figure pas parmi l'objet du bail, la locataire ne saurait réclamer un accès à cette pièce et la demande reconventionnelle est donc également à rejeter.

PERSONNE2.) a encore réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

PERSONNE2.) n'ayant pas rapporté la preuve de l'iniquité requise, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare la demande recevable en la forme ;

constate que la demande en paiement d'arriérés de loyer est devenue sans objet ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en résiliation du bail et en déguerpissement de la locataire non fondée, partant en **déboute** ;

déboute PERSONNE2.) de sa demande reconventionnelle ainsi que de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix à Diekirch, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.